

SCHEDA AT_03_18071.pdf**COMUNE DI GERENZAGO**

Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE
RESIDENZIALE
AT_03****INDICE**

PARTE 1. CONVERSIONE DEI CODICI IDENTIFICATIVI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RAPPORTO ELABORATI DI PGT/SHAPE FILE AMB_TRAS	2
PARTE 2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: GENERALITÀ.....	3
2.1 TIPI DI AMBITO DI TRASFORMAZIONE	4
2.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE: PRESCRIZIONI PARTICOLARI	5
2.3 TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	7
PARTE 3. TIPOLOGIE EDILIZIE ED ASSETTO PLANOVOLUMETRICO	9
3.1 TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI.....	10
3.2 TIPOLOGIE EDILIZIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI	16
PARTE 4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI	18
4.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI: MODALITÀ DI ATTUAZIONE, DESTINAZIONE D'USO, DISCIPLINA DEL COMMERCIO	19
4.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATR-PL): EDIFICABILITÀ.....	20
4.3 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ATR-PL)	21

Parte 1. Conversione dei codici identificativi degli ambiti di trasformazione - Rapporto elaborati di PGT/shape file AMB_TRAS

Il codice identificativo di ciascun ambito di trasformazione indicato negli elaborati di PGT corrisponde al codice identificativo dell'elaborato "AMB_TRASF.shp" indicato nella seguente tabella:

SCHEDA	AMB_TRAS	SIGLA PIANO ATTUATIVO	TIPOLOGIA
AT_01_18071	1	ATR PL1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE soggetti a piano di lottizzazione
AT_02_18071	2	ATR PL2	
AT_03_18071	3	ATR PL3	
AT_04_18071	4	ATR PL4	
AT_05_18071	5	ATR PL5	AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI soggetti a piano di lottizzazione

Parte 2. Ambiti di trasformazione: generalità

2.1 Tipi di ambito di trasformazione

Definizione. Gli ambiti di trasformazione si riferiscono ad aree libere o edificate nelle quali sono previste trasformazioni urbanistiche appartenenti alle seguenti tipologie di attuazione.

Tipologia dell'ambito di trasformazione		Modalità di attuazione
1	aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, nelle quali si prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrica	Piano di lottizzazione (PL)

Ciascun ambito di trasformazione è individuato con apposita simbologia nella “Carta delle previsioni di piano” e nella “Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione”.

Classificazione. Gli ambiti di trasformazione urbanistica indicati nel Documento di Piano sono classificati come segue.

ATR	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI - soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL).
ATPP	AMBITI DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALI - soggetti a piano di lottizzazione (ATPP-PL).

2.2 Ambiti di trasformazione: prescrizioni particolari

1 Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale, così come previste dal nuovo Codice della strada (D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i.), devono essere rispettate per gli ambiti di trasformazione siti all'esterno del perimetro del centro abitato.

Dette fasce di rispetto stradale sono indicate graficamente nelle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole, in base al perimetro del centro abitato in vigore alla data di adozione del PGT.

Fuori dall'attuale perimetro del centro abitato, gli accessi alla viabilità provinciale dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento, esistenti o di previsione, a loro volta collegate alla strada provinciale mediante intersezioni esistenti o di previsione opportunamente adeguate.

Il territorio comunale di Gerenzago è attraversato da:

- Strada Provinciale n. 34 (strada di tipo F): fascia di rispetto 20 metri.
- Strada Provinciale ex Strada Statale n. 412 (strada di tipo F): fascia di rispetto 20 metri.

Le fasce di rispetto stradale sono misurate, da una parte e dall'altra, rispetto al limite esterno della carreggiata.

Il PGT conferma, come viabilità di nuova previsione, il tracciato della strada di progetto in variante alla sopra citata ex S.S. n. 412, ad est di Cascina Castellere. Il tracciato è stato introdotto con la variante parziale al PRG dell'anno 2006, in recepimento di un progetto presentato dall'Amministrazione Provinciale di Pavia e trasmesso al Comune di Gerenzago con documento prot. gen. 6334/2005.

Tale tracciato viene confermato dal PGT in seguito all'entrata in vigore della DGR n. 1360 del 25 febbraio 2011 "Programma degli interventi prioritari sulla rete viaria di interesse regionale - Aggiornamento per l'anno 2011: stralcio per la Provincia di Pavia", che ha confermato la previsione della variante in oggetto.

La strada di progetto sopra citata è di tipo C (secondo il progetto provinciale): la fascia di rispetto, pertanto, è di 30 metri.

2 Prescrizioni di carattere viabilistico

I soggetti attuatori degli ambiti di trasformazione dovranno rispettare le seguenti prescrizioni sulla viabilità di progetto:

- All'interno del centro abitato, ove possibile, le nuove strade di lottizzazione e i nuovi accessi che si affacciano sulla viabilità provinciale dovranno essere indirizzati verso le intersezioni esistenti, a loro volta convenientemente adeguate.
- Fuori dall'attuale perimetro del centro abitato, gli accessi agli ambiti di trasformazione non potranno avvenire direttamente dalla viabilità provinciale ma dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento, a loro volta collegate alla viabilità provinciale mediante intersezioni esistenti opportunamente adeguate o nuove intersezioni.

Prima dell'esecuzione dei lavori che interessano la viabilità provinciale dovrà essere presentata, agli uffici preposti della Provincia competente, formale richiesta di concessione corredata dal progetto esecutivo. Eventuali prescrizioni relative a soluzioni viabilistiche, geometrie, dimensioni, ubicazione e alle caratteristiche tecniche verranno indicate in tale fase.

3 Mitigazione dell'impatto acustico

Ai sensi del DPR n. 142 del 30 marzo 2004 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare", i titolari degli ambiti di trasformazione, realizzando opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore, per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili. Ai sensi della Legge n. 447/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", i titolari degli ambiti di trasformazione sono tenuti altresì a redigere una valutazione previsionale di clima acustico.

4 Presenza di allevamenti di animali

Si richiamano le indicazioni del Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene, che individua le seguenti distanze minime da rispettare per le stalle, i pollai, le conigliarie e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali industrie insalubri di 1ª classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS.:

- Cavalli, cani, bovini, ovini: minimo 100 metri;
- Maiali, polli e conigli: minimo 200 metri.

Pertanto, l'attuazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione disciplinati dal presente documento deve tenere conto degli allevamenti di animali eventualmente presenti non solo nell'ambito interessato, ma anche nel contesto territoriale, ed osservare le distanze sopra indicate.

Secondo le informazioni fornite dall'Amministrazione comunale, confermate dai rilievi in sito, nel territorio comunale di Gerenzago sono presenti un allevamento di suini a Cascina Castellere ed un allevamento di bovini a Cascina Mellana.

5 Ambiti agricoli nello stato di fatto

Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005, gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai Comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

La Giunta Regionale ha definito le linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione con la DGR n. 8757 del 22 dicembre 2008.

Il Comune di Gerenzago, contestualmente o successivamente all'approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio, con apposita Deliberazione di Consiglio Comunale, provvederà:

- all'individuazione e alla perimetrazione delle aree agricole nello stato di fatto presenti nel territorio comunale;
- a stabilire la maggiorazione del contributo di costruzione (dall'1,5% al 5%), secondo le indicazioni contenute nelle presenti schede.

Le presenti schede definiscono, per ogni ambito di trasformazione che sottrae superfici agricole nello stato di fatto, il "valore agricolo" del suolo, determinato secondo il procedimento di cui alla DGR n. 8757/2008.

6 Smaltimento delle acque meteoriche

Ai sensi dei Regolamenti Regionali n. 2, 3 e 4 del 2006, sono poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi negli ambiti di trasformazione tutte le opere di gestione ecoefficiente e smaltimento delle acque meteoriche.

2.3 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

1 Tutela paesaggistica degli ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione devono essere coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio. In conformità a quanto indicato dall'art. 34 delle norme tecniche del PPR ("Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT"), essi assumono come riferimento il Documento di Piano del PGT, alle cui determinazioni devono attenersi.

Essi costituiscono attuazione di dettaglio della strategia paesaggistica del Documento di Piano e devono essere corredati da apposite relazioni ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza tra il PGT nel suo complesso e le scelte paesaggistiche operate nella definizione dell'impianto microubanistico, degli indici urbanistici e delle caratterizzazioni tipologiche in ordine a:

- Tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel quadro conoscitivo e in particolare nella "Carta del paesaggio" del Documento di Piano;
- Valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
- Risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;
- Continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici;
- Coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano circostante e limitrofo.

L'atto di approvazione da parte del Consiglio Comunale degli ambiti di trasformazione dà conto dell'avvenuta verifica della coerenza delle previsioni e della proposta progettuale con il PGT e il Piano del Paesaggio, acquisito preliminarmente il parere consultivo della Commissione del Paesaggio.

Nel caso in cui i gli ambiti di trasformazione interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dar conto della coerenza in merito agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle suddette aree e immobili, con specifico riferimento a quanto indicato dalla disciplina di tutela di cui al comma 2 dell'articolo 140 del D.Lgs. 42/2004 ("Dichiarazione di notevole interesse pubblico e relative misure di conoscenza"), ove esistente, e dalla DGR 2121 del 15 marzo 2006 ("Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12").

Nel caso in cui gli ambiti di trasformazione interessino aree di degrado o compromissione paesaggistica, dovranno essere definiti appropriati scenari organici di riqualificazione paesaggistica dei suddetti ambiti. La valutazione degli interventi dovrà essere effettuata con specifico riferimento alle necessarie coerenze con detti scenari, considerando le eventuali necessità di confronto intercomunale di cui al comma 11 dell'articolo 39 delle norme del PPR; nel caso in cui la pianificazione attuativa abbia definito anche specifiche e dettagliate norme e indicazioni paesaggistiche per gli interventi di recupero, si applicano le semplificazioni procedurali di cui al comma 12 del citato articolo 39 delle Norme Tecniche del PPR, ossia il giudizio paesistico si intende positivamente espresso qualora il progetto si attenga a tali prescrizioni di dettaglio.

2 "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica" del Piano delle Regole

Ai sensi degli articoli 35-40 della Parte IV ("Esame paesistico dei progetti") della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), tutti i progetti urbanistici ed edilizi devono essere preceduti dall'**esame di impatto paesistico**.

Esso esprime l'entità dei prevedibili effetti sul paesaggio conseguenti alla realizzazione dell'intervento progettato (art. 38).

Il progettista, in fase di elaborazione del progetto, deve valutare:

- La sensibilità **paesistica del sito** (art. 36). Essa è determinata dalle caratteristiche del sito stesso, nonché dai rapporti che esso intrattiene con il contesto paesaggistico con il quale interagisce, secondo quanto stabilito nelle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 11045/2002.
- L'**incidenza paesistica del progetto** (art. 37). Si definisce incidenza paesistica di un progetto l'entità e la natura del condizionamento che il progetto stesso esercita sull'assetto paesaggistico del contesto, in ragione delle dimensioni geometriche di ingombro planimetrico e di altezza, del linguaggio architettonico con il quale si esprime, della natura delle attività che è destinato ad ospitare.

L'impatto paesistico viene determinato in base alla combinazione della sensibilità del sito e dell'incidenza del progetto, secondo quanto stabilito nelle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 11045/2002 (art. 38).

Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica dei siti, nel PGT è stata elaborata la "**Carta delle classi di sensibilità paesaggistica**" (Piano delle Regole). Il territorio comunale è stato diviso in zone omogenee, a ciascuna delle quali è stata attribuita una classe di sensibilità, sulla base dei valori di giudizio indicati nelle linee guida di cui alla DGR 11045/2002:

- Sensibilità molto bassa
- Sensibilità bassa
- Sensibilità media
- Sensibilità alta
- Sensibilità molto alta

Nella “Carta delle classi di sensibilità paesaggistica”, le classi di sensibilità paesaggistica sono state attribuite con i seguenti criteri (sono state escluse le classi “molto bassa” e “bassa”).

Sensibilità molto alta

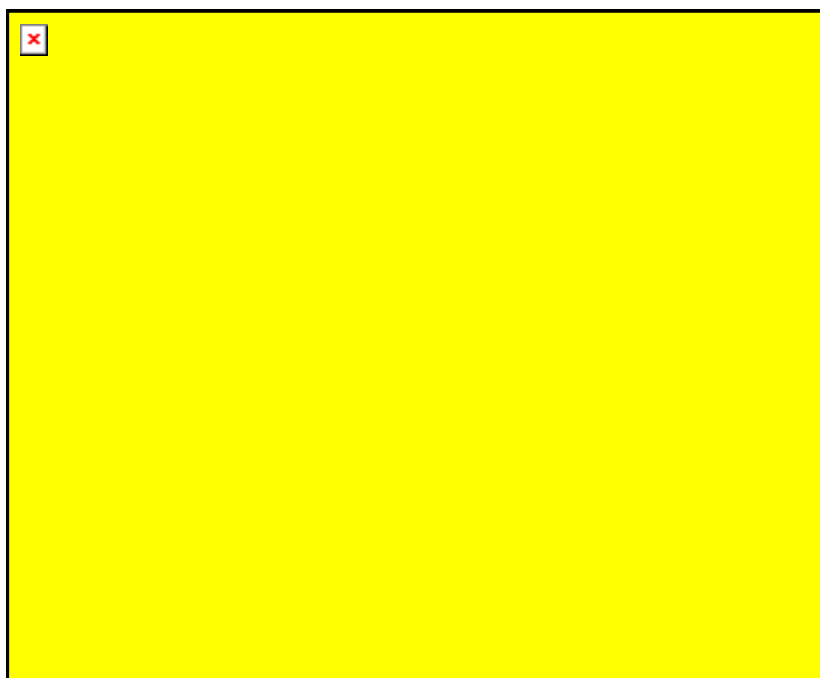
- Ambiti residenziali del tessuto storico ed ambiti agricoli delle cascine storiche.
- “Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici”, così come individuate dalle Tavole 3.1 e 3.2 del PTCP, disciplinate dall'art. 33, commi 6-14 delle Norme Tecniche del Piano Provinciale, integralmente recepite dal PGT.
- Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua (Cavo Litta di Bissona, roggia Miradola, roggia Vecchia, roggia Bollana, roggia Todeschina).

Sensibilità alta

- Tutte le parti libere di territorio comunale (spazio aperto o “sistema rurale-paesaggistico-ambientale”), con l'eccezione degli ambiti per cui è stata prevista una classe di sensibilità molto alta.

Sensibilità media

- Aree per servizi, ambiti residenziali e produttivi e del tessuto consolidato del capoluogo e dei nuclei edificati isolati.



CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

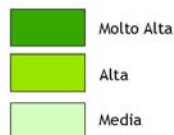


Figura 1. Stralcio della “Carta delle classi di sensibilità paesaggistica”

Parte 3. Tipologie edilizie ed assetto planovolumetrico

3.1 Tipologie edilizie residenziali

1 Edifici principali

Sulla base della valutazione del tipo di edificio residenziale, sono previste le seguenti tipologie.

A	Villette singole	Si riferisce ad edifici monofamiliari, isolati nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate, ad uno o più piani fuori terra.
B	Villette binate	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto, generalmente speculari e gemellari, e pertanto con almeno una parete in comune, ad uno o più piani fuori terra.
C	Villette triple	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto a gruppi di tre, generalmente gemellari, con l'edificio centrale dotato di almeno due pareti in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra.
D	Villette a schiera	Si riferisce ad edifici plurifamiliari, isolati nel lotto o accostati, con una scala comune anche dotata di ascensore, per l'accesso ai piani superiori, a due piani fuori terra o a tre, con tipologia a schiera.
E	Palazzine	Si riferisce ad edifici plurifamiliari, isolati nel lotto o accostati, con una scala comune anche dotata di ascensore, per l'accesso ai piani superiori, a due piani fuori terra o a tre solo con mansarda al piano terzo.

2 Box auto ed accessori

Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza, sono previste le seguenti tipologie.

b1	Box esterno	Si riferisce al box come costruzione a se stante, posizionato in luogo separato o adiacente all'edificio principale, al piano di campagna o semi interrato o interrato.
b2	Box interrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano interrato.
b3	Box seminterrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano semi interrato.

La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite.

3 Organizzazione planovolumetrica degli edifici

Sulla base dell'organizzazione spaziale degli edifici nell'area di pertinenza, sono previste le seguenti tipologie.

A	Edifici singoli	Si riferisce ad edifici singoli, posti lungo le strade o isolati nel lotto
B	Edifici accostati	Si riferisce ad edifici accostati, posti lungo le strade od arretrati
C	Edifici a corte chiusa	Si riferisce ad edifici articolati, prevalentemente plurifamiliari, che racchiudono uno spazio interno libero
D	Edifici a corte aperta	Si riferisce ad edifici articolati, prevalentemente plurifamiliari, che racchiudono uno spazio interno libero aperto su uno o due lati

In ogni ambito sono ammesse tutte le articolazioni sopra descritte, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Al fine di evitare la formazione di fronti di edifici eccessivamente lunghi rispetto alla tradizione locale, la lunghezza di ogni facciata non deve in ogni caso superare i 25,00 metri, a loro volta suddivisi in ripartizioni di lunghezza inferiore a m 15. Queste ripartizioni possono essere effettuate mediante sporti, arretramenti, diversificazione delle altezze, aventi dimensione significativa e leggibile.
- La distanza minima tra le pareti esterne (finestate e non finestrate) di edifici o di porzioni di edifici non aderenti, non potrà essere inferiore a 10,00 metri. Questa distanza minima non vale nel caso di edifici in corpo autonomo destinati a box od ad accessori non abitabili (ossia con altezza netta media interna non superiore a m 2,40 ed altezza al colmo della copertura non superiore a 3,00 metri), che possono essere accostati agli edifici principali o essere posti a distanza non inferiore a 3,00 metri.

4 Assetto planovolumetrico dei piani attuativi

Il progetto planovolumetrico dei piani attuativi, che ne definisce l'assetto estetico e funzionale, costituisce una delle parti più importanti dei piani stessi. Questo documento, che contiene l'immagine progettuale delle proposte di piano, non può tuttavia essere considerato immutabile e fisso, ma deve essere data la possibilità di modificarlo in corso di esecuzione in base all'evoluzione delle necessità degli utenti, che possono scaturire dai più vari e giustificati motivi, come è peraltro ammesso dal comma 12 dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Deve comunque essere garantita la buona qualità progettuale, in modo che il legittimo accorpamento o frazionamento dei lotti, lo spostamento dei volumi, il ridisegno delle strade e degli spazi pubblici siano verificati alla luce degli obiettivi di qualità urbanistica, secondo i contenuti ed i fini del comma e) dell'articolo 8 della l.r. n. 12/2005. Si prescrive pertanto:

- Le indicazioni planovolumetriche e tipologiche dei piani attuativi sono vincolanti. Esse sono definite dal piano attuativo stesso così come approvato dal consiglio comunale.
- Sono tuttavia consentite le modificazioni di cui all'Art. 14, comma 12 della l.r. n. 12/2005 (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi: "Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planovolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale"). Dette modificazioni, comunque, devono essere preventivamente autorizzate dal comune, mediante atto formale di giunta comunale, che si esprimerà dopo verifica da parte dell'ufficio tecnico comunale e parere della commissione edilizia.

5 Sezioni schematiche tipo residenziali

Le sezioni degli edifici residenziali sono definite dalla seguente tabella.

1 PIANO FUORI TERRA	1A	Piano seminterrato. 1 piano fuori terra abitabile.
	1B	Piano seminterrato. 1 piano fuori terra abitabile. Sottotetto non abitabile, ma recuperabile ai fini abitativi ai sensi dell'art. 63, comma 6 della LR 12/2005
2 PIANI FUORI TERRA	2A	Piano seminterrato. 2 piani fuori terra abitabili.
	2B	Piano seminterrato. 1 piano fuori terra abitabile. Sottotetto abitabile.

Le pagine seguenti riportano le schede delle sezioni tipo.

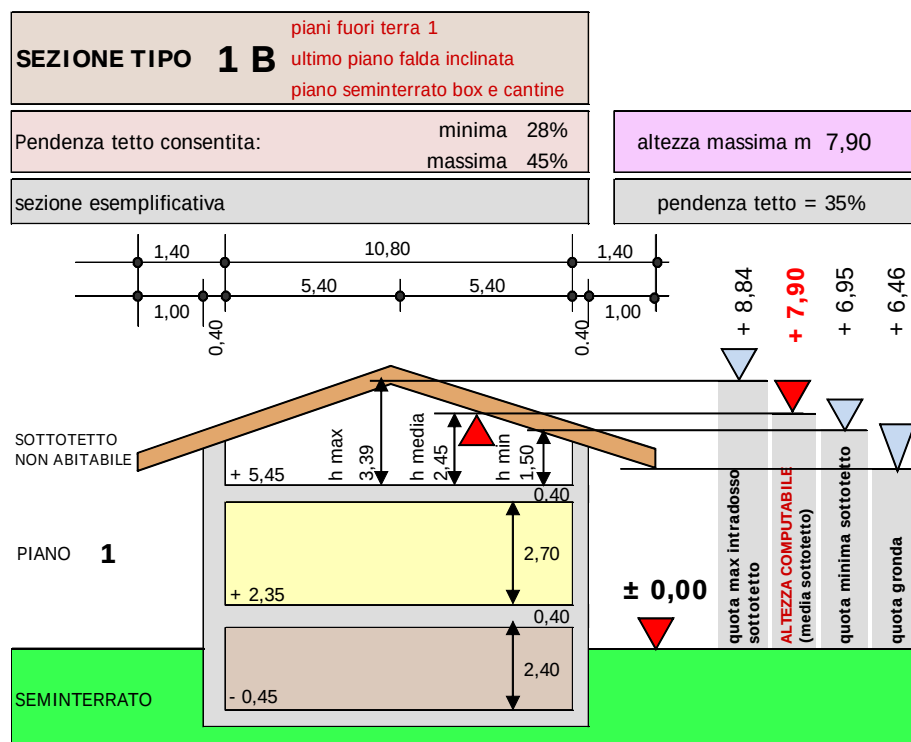
Si precisa che le misure indicate per le altezze sono assolutamente indicative. Esse saranno individuate dai singoli ambiti di trasformazione, in base alla quota dei piani terreno, interrato o seminterrato, allo spessore dei solai e alla pendenza delle falde dei tetti.

In tutti gli ambiti di trasformazione residenziali è prevista un'altezza massima degli edifici di 8,50 metri, corrispondente alla sezione tipo 2B, misurata all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.

Sezione tipo 1B

La sezione è costituita da:

- Piano seminterrato;
- 1 piano fuori terra abitabile;
- Sottotetto non abitabile, ma recuperabile ai fini abitativi ai sensi dell'articolo 63, comma 6 della LR 12/2005;
- Altezza (intradosso soffitto nel punto medio del sottotetto): 7,90 m.

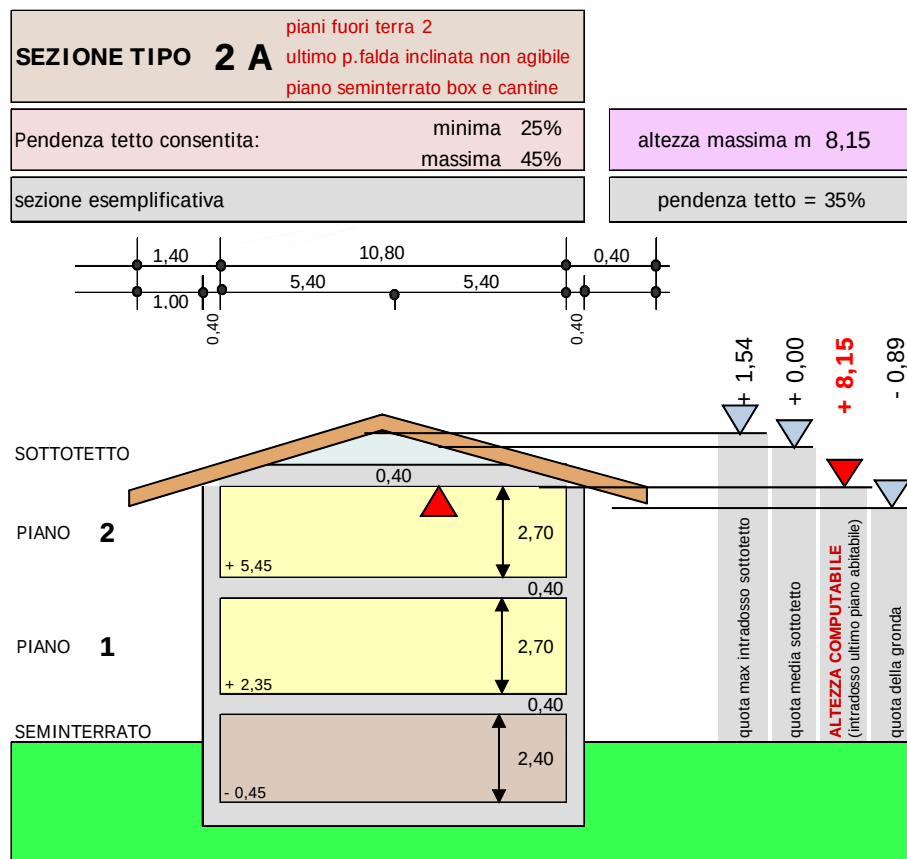


7 Sezioni a 2 piani fuori terra

Sezione tipo 2A

La sezione è costituita da:

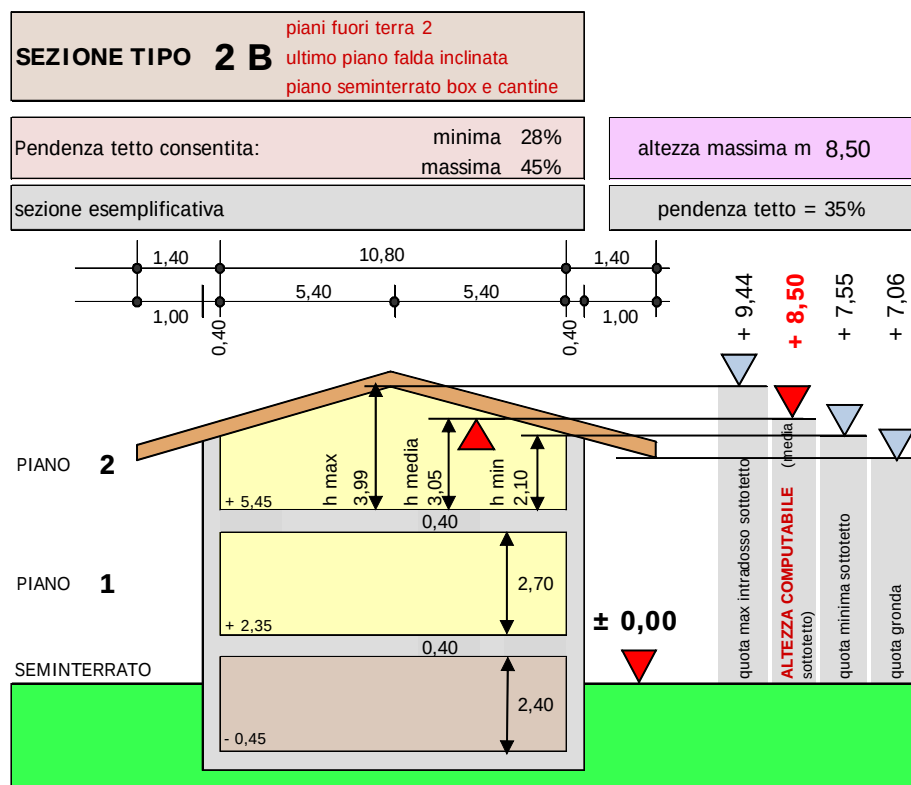
- Piano seminterrato;
- 2 piani fuori terra abitabili;
- Altezza (intradosso soffitto ultimo piano abitabile): 8,15 m.



Sezione tipo 2B

La sezione è costituita da:

- Piano seminterrato;
- 1 piano fuori terra abitabile;
- Sottotetto abitabile;
- Altezza (intradosso soffitto nel punto medio del sottotetto): 8,50 m.



3.2 Tipologie edilizie produttive e commerciali

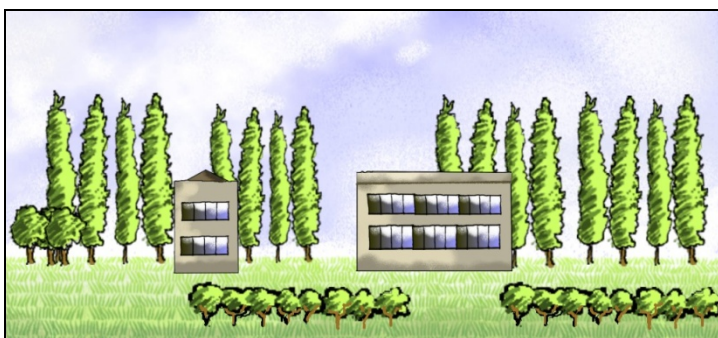
1 Elenco delle tipologie produttive e commerciali

Le tipologie produttive e commerciali sono definite dalla tabella seguente.

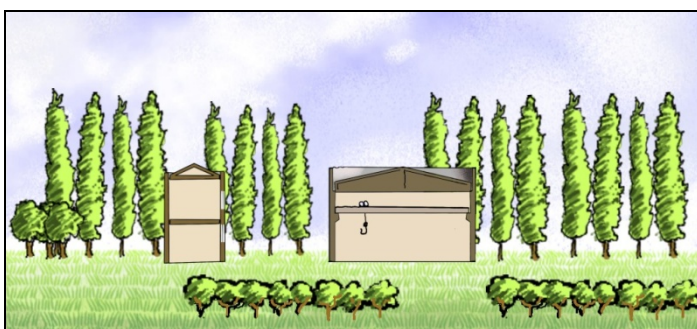
A	capannone isolato	Si riferisce a edificio, prefabbricato o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc., per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, isolato nel lotto e pertanto con tutte le pareti libere e finestrate.
B	capannone in linea	Si riferisce a edifici, prefabbricati o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc., per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, accostati l'uno all'altro, con almeno una parete in comune, generalmente speculari e gemellari.
C	uffici isolati	Si riferisce a strutture per uffici amministrativi, prefabbricate o no, per l'accesso ai piani superiori, a uno o più piani fuori terra, con scala ed eventuale ascensore, isolati nel lotto e pertanto con le pareti libere e finestrate.
D	uffici accostati	Si riferisce a strutture per uffici amministrativi, prefabbricate o no, per l'accesso ai piani superiori, a uno o più piani fuori terra, con scala ed eventuale ascensore, accostati al capannone.
E	residenza isolata	Si riferisce ad strutture a destinazione residenziale, prefabbricate o no, di tipo pertinenziale in rapporto all'attività principale dell'area, ad uno o più piani fuori terra, con eventuale scala ed ascensore, isolate nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate.
F	residenza accostata	Si riferisce a strutture a destinazione residenziale, prefabbricate o no, di tipo pertinenziale in rapporto all'attività principale dell'area, ad uno o più piani fuori terra, con eventuale scala ed ascensore, accostate al capannone.

La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite.

2 Schemi delle tipologie produttive e commerciali



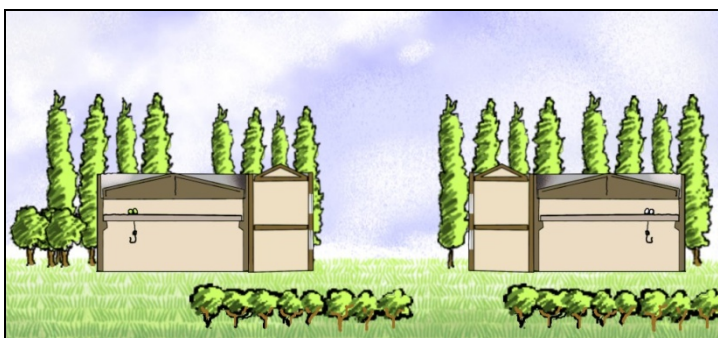
Tipologie A, B, C ed E: Capannoni + uffici (e/o abitazione) isolati o separati: PROSPETTI



Tipologie A, B, C ed E: Capannoni + uffici (e/o abitazione) isolati o separati: SEZIONI



Tipologie D ed F: Capannoni + uffici (e/o abitazione) accostati: PROSPETTI



Tipologie D ed F: Capannoni + uffici (e/o abitazione) accostati: SEZIONI

Parte 4. Ambiti di trasformazione residenziali

4.1 Ambiti di trasformazione residenziali: modalità di attuazione, destinazione d'uso, disciplina del commercio

1 Modalità di attuazione

Gli ambiti di trasformazione residenziali ATR sono soggetti alla modalità attuativa del piano di lottizzazione (ATR-PL).

2 Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella.

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	Vedi NTA del DdP e del PdR	
	MS1-CC1	Medie strutture < mq 600		
	MS2-CC2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D1	Uffici		
	D2	Commercio all'ingrosso		
	D3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI1	Attrezzature ricettive		
	RI2	Pubblici esercizi		
	RI3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP1	Attività produttive		
	AP2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	Vedi NTA del PdR	
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

3 Disciplina del commercio

Il numero e la tipologia di esercizi commerciali consentiti negli ambiti di trasformazione residenziali sono dettagliati nelle Norme Tecniche del Documento di Piano e del Piano delle Regole, alle quali si rimanda.

4.2 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL): edificabilità

1 Perequazione ed incentivi edificatori

Ogni ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano di lottizzazione (ATR-PL) è oggetto di perequazione d'ambito. È ammesso un indice di edificabilità territoriale aggiuntivo per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale, pari al 20% dell'indice minimo.

2 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria degli ambiti ATR-PL è riportata nella seguente tabella riassuntiva.

Sigla ambito	Località	Indirizzo	Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale			Volume			Abitanti	
			totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	minimo	aggiuntivo (*)	totale	m³/abit 100	
			St	It_min	It_agg	It_tot	V_min	V_agg	V_tot	min	max
			m²	m³/m²	m³/m²	m³/m²	m³	m³	m³	n	n
ATR-PL 1	Gerenzago	Via Piave	24.030	0,70	0,14	0,84	16.821	3.364	20.185	168	202
ATR-PL 2	Gerenzago	Via Genzone	8.865	0,70	0,14	0,84	6.206	1.241	7.447	62	74
ATR-PL 3	Gerenzago	Via Piave	8.742	0,70	0,14	0,84	6.119	1.224	7.343	61	73
ATR-PL 4	Gerenzago	Via Piave	2.116	0,70	0,14	0,84	1.481	296	1.777	15	18
TOTALE			43.753	0,70	0,14	0,84	30.627	6.125	36.753	306	368

(*) Indice e volume aggiuntivi per edilizia bioclimatica ed edilizia residenziale sociale (LR 12/2005, art. 11, comma 5)

3 Cessioni e monetizzazioni

Le cessioni e monetizzazioni negli ambiti ATR-PL sono riportate nella seguente tabella riassuntiva.

Sigla ambito	Indirizzo	Servizi da cedere calcolati in modo parametrico							Confronto tra aree cedute e minimo prescritto			
		abitanti max	verde attrezzato		parcheggio		totale		minimo teorico prescritto		monetizzazione	
		n	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²	m²/abit	m²
ATR-PL 1	Via Piave	202	6,00	1.211	6,00	1.211	12,00	2.422	26,50	5.349	14,50	2.927
ATR-PL 2	Via Genzone	74	6,00	447	6,00	447	12,00	894	26,50	1.973	14,50	1.080
ATR-PL 3	Via Piave	73	6,00	441	6,00	441	12,00	881	26,50	1.946	14,50	1.065
ATR-PL 4	Via Piave	18	6,00	107	6,00	107	12,00	213	26,50	471	14,50	258
TOTALE		368	6,00	2.205	6,00	2.205	12,00	4.410	26,50	9.739	14,50	5.329

4.3 Schede degli ambiti di trasformazione residenziali

SCHEDA AMBITO: ATR-PL 3

1 Località ed identificazione

L'ambito è situato in via Piave, nel quadrante occidentale del capoluogo.

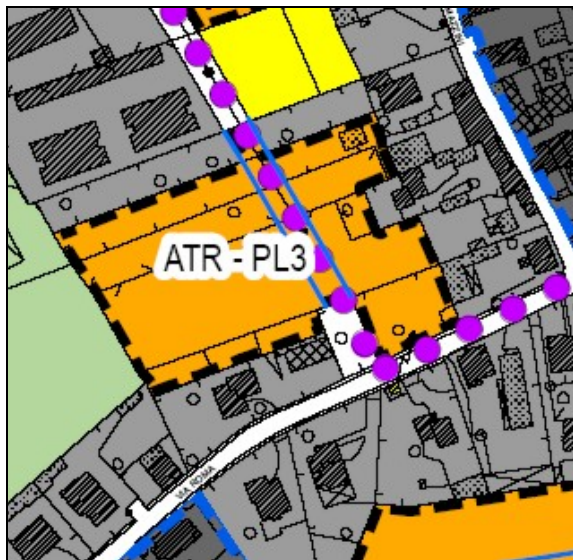


Figura 2. ATR-PL 3. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 3. ATR-PL 3. Foto aerea

2 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, si fa riferimento alla DGR 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

Il valore agricolo del suolo è determinato sovrapponendo i dati relativi alla vocazione agricola e all'uso reale.

I terreni in oggetto hanno vocazione agricola media (classe III, punteggio 75).

L'area è attualmente destinata a prato permanente.

Il valore agricolo del suolo è MODERATO. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della LR 12/2005, che sarà stabilita dall'amministrazione comunale in fase di approvazione del piano. La maggiorazione deve essere compresa tra l'1,5% e il 5% del costo di costruzione.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione residenziale, con dotazione di adeguati spazi di verde attrezzato e parcheggio.

L'edificazione è subordinata alla realizzazione della strada di progetto indicata nella cartografia di piano (completamento di via Piave) e di una pista ciclopeditonale a lato della strada.

4 Indice, volume, abitanti, cessioni, monetizzazioni

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	8.742	minimo	61	massimo	73
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,70	Volume minimo	V_min	m ³	6.119
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di It_min			Volumi aggiuntivi (incentivi edificatori)	= 20% di V_min		
Edilizia bioclimatica	It_agg	m ³ /m ²	0,14	Edilizia bioclimatica	V_agg	m ³	1.224
Edilizia residenziale sociale				Edilizia residenziale sociale			
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m ³ /m ²	0,84	Volume edificabile totale	V_tot	m ³	7.343
Aree per servizi di perequazione d'ambito							
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²		m ² /abit	n.	m ²
aree parametriche minime	26,50	73	1.946	verde attrezzato	6,00	73	441
da cedere	12,00	73	881	parcheggio	6,00	73	441
parametriche monetizzabili	14,50	73	1.065	totale	12,00	73	881

5 Indicazioni del PTCP

Il PTCP non contiene particolari indicazioni relative all'ambito in oggetto.

6 Prescrizioni per la tutela dei corsi d'acqua

Sul confine occidentale dell'ambito in oggetto scorre il colatore Nerone.

I corsi d'acqua devono essere salvaguardati ai sensi dell'art. 115, comma 1 del D.Lgs. 152/2006 (divieto di tombinatura).

Inoltre, devono essere rispettate le disposizioni del R.D. n. 523 del 25 luglio 1904 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie", ed in particolare la lettera f) dell'art. 96, che così recita: "Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti: le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e gli scavi".

Tali prescrizioni sono recepite nello Studio Geologico, che inserisce la fascia di rispetto del Colatore Nerone in classe 4 di fattibilità geologica (vedi paragrafo seguente).

Sono posti a carico dei lottizzanti interventi di rinaturazione delle sponde del colatore Nerone, limitatamente alla porzione di perimetro lambita dal corso d'acqua, consistenti nella piantumazione di nuove specie arboree ed arbustive autoctone.

7 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade quasi interamente in classe 3 di fattibilità geologica.

Classe 3: "Fattibilità con consistenti limitazioni". La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa. Le indagini e gli approfondimenti dovranno essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione e alla progettazione. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto dovranno essere consegnate, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei piani attuativi (LR n. 12/2005, art. 14), o in sede di richiesta del permesso di costruire (LR n. 12/2005, art. 38). Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dai DM 11 marzo 1998 e 14 settembre 2005.

La fascia di rispetto di 4,00 metri del colatore Nerone, che fa parte del reticolo idrografico minore, di competenza comunale, ricade in classe di fattibilità geologica 4, sottoclasse 4a.

Classe 4: "Fattibilità con consistenti limitazioni". Sottoclasse 4a. In classe 4a sono posti i terreni che costituiscono gli alvei attivi dei corsi d'acqua del reticolo minore di competenza del Comune e delle fasce di rispetto di questi corsi d'acqua, larghe 4 metri. Si fa presente che il punto di partenza per la misurazione della larghezza di queste fasce è stabilito dalle vigenti leggi ed è rappresentato dal ciglio di erosione della sponda dell'alveo del corso d'acqua o, se esistente, dal piede esterno dell'argine che impedisce lo straripamento o dal piede dell'argine di contenimento delle piene catastrofiche. Le attività di polizia idraulica, intese come attività di controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici nonché il rilascio delle previste autorizzazioni e concessioni sono svolte dal Comune di Gerenzago. Per stabilire le attività ammesse, vietate e/o da concedere entro le fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori, il testo di riferimento è sempre il RD n. 523/1904 (vedi paragrafo precedente).

Per maggiori dettagli, si rimanda allo Studio Geologico, redatto a cura del Dott. Geol. Felice Sacchi e aggiornato alla più recente normativa antisismica.

8 Indicazioni della RER

L'ambito in oggetto non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER), approvata con DGR n. 8515/2008 e successivamente integrata con DGR n. 10962/2009.

9 Indicazioni del SIBA

L'ambito in oggetto NON ricade in aree soggette ai vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e catalogate nella banca dati regionale SIBA ("Sistema Informativo Beni Ambientali").

10 Definizione dei parametri urbanistici di dettaglio

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

11 Distanze e indici di sostenibilità insediativa

Dc	Distanza dai confini	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	Distanza dalle strade	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	Distanza fra pareti finestrate	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	Superficie a parcheggio privato	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	Rapporto di occupazione del suolo	=	60%
Af	Verde ecologico privato	=	40%

12 Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammesse per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in un capitolo precedente. È ammessa un'altezza massima degli edifici di 8,50 m, corrispondente alla sezione tipo 2B.

TIPO	Piani fuori terra	Sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
1A	1	No		
1B	1	Non abitabile		
2A	2	No		
2B	2	Abitabile		

13 Tipologie consentite

Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie.

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		

C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi.

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	seminterrato		